

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2022/DS-PT
Ngày: 16-8-2022
V/v: “tranh chấp quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Tâm.

- Các Thẩm phán: ông Hà Chí Quốc;
 ông Nguyễn Quốc Tuấn

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà
Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 6
năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022,
của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2022/QĐPT-DS
ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm Minh Ng, sinh năm 1966, cư trú tại: Số Z, Tổ
2, đường Y, Khu phố 7, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; có
mặt.

2. *Bị đơn:* bà Dương Thị D, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 789, Quốc lộ
22B, ấp LB, xã LTN, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Ng Tr, sinh năm 1953; trú tại: khu phố 6, thị trấn Tân
Biên, huyện Tân Biên.

3.2. Bà Phạm Kim Nt, sinh năm 1956; trú tại: ấp LB, xã LTN, thị xã Hòa
Thành.

3.3. Ông Phạm Ng Th, sinh năm 1964; trú tại: khu phố 7, thị trấn Tân
Biên, huyện Tân Biên.

3.4. Ông Phạm Châu Ng, sinh năm 1975; trú tại: ấp LB, xã LTN, thị xã Hòa Thành.

Người đại diện hợp pháp của ông Tr, bà N, ông Th, ông Châu Ng: ông Phạm Minh Ng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020); có mặt.

3.5 Ông Lê Đức L, sinh năm 1957; trú tại: số 789, Quốc lộ 22B, ấp LB, xã LTN, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện pháp của của ông L: bà Dương Thị D (theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020); có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị D - bị đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Minh Ng trình bày:

Nguyên ngày 07/5/1953, ông ngoại ông tên Nguyễn Thành C có mua một phần đất diện tích 01 mẫu 80 cao của ông Trần Văn M, giá tiền là 1.500 đồng bạc, đất có tứ cận Đông giáp Rạch Cây Cóc, Tây giáp Trần Văn Sô, Nam giáp Sông Cái, Bắc giáp Văn Thao, có chứng nhận của Làng Hiệp Ninh.

Ông C có 03 người con tên Nguyễn Thị Tường (sinh năm 1928, chết năm 2002); Nguyễn Phước H (sinh năm 1931, chết năm 2008); bà Nguyễn Thị Ch (sinh năm 1936, chết năm 1996). Mẹ ông tên Nguyễn Thị T, cha tên Phạm Văn B (sinh năm 1929, chết năm 2010). Cha mẹ có 05 người con là ông Phạm Ng Tr, bà Phạm Kim N, ông Phạm Ng Th, ông Phạm Châu Ng và ông. Ngoài ra, cha mẹ không có con nuôi, con riêng nào khác.

Phần đất ông C mua nêu trên do cha mẹ ông trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên đất có nhà mà gia đình ông đang ở, có phần đất dùng làm ao thuộc thửa 174 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) do cha ông là Phạm Văn B đứng tên, phần còn lại diện tích 309,5m² (hiện đang tranh chấp) trước đây trồng rau muống, từ khi có khu nhà trọ kế bên, rác thải đổ vào ao nên gia đình không trồng rau nữa, vẫn còn cây cao, cây dừa cho đến nay. Năm 1993, gia đình ông đi kê khai diện tích đất theo chủ trương của Nhà nước nhưng sau đó, Cán bộ địa chính đo thiếu diện tích nên gia đình không đồng ý và chưa được cấp giấy đất nhưng gia đình vẫn quản lý sử dụng cho đến nay. Tháng 4/2020, ông L, bà D hỏi ông mua lại đất này nhưng gia đình không đồng ý, sau đó ông L cho rằng đất này ông L đã được cấp giấy nên ông mới biết. Tại phiên hòa giải ngày 10/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã LTN, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh, ông L trình bày nếu có chứng cứ chứng minh đất này của gia đình ông và cấp lộn thửa thì ông L đồng ý giao cho gia đình ông ½ diện tích.

Nay, ông yêu cầu ông L, bà D không được xây dựng tường rào, công trình trên phần đất tranh chấp và trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế cho gia đình ông.

Ngày 24/12/2021, ông Ng có đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà Lê Thị M do UBND huyện Hòa Thành cấp ngày 15/9/1994 và hủy GCNQSDĐ của vợ chồng bà Dương Thị D và ông Lê Đức L do UBND huyện Hòa Thành cấp ngày 09/7/1999. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ng rút yêu cầu này.

Bị đơn bà Dương Thị D trình bày:

Về phần đất tranh chấp do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị M vào năm 1999 với diện tích đất 3925 m². Trong đó, diện tích đất ở là 400 m², diện tích đất vườn là 3525 m² thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 05, tứ cận: Đông giáp thửa 170, 305, 171, 172, 173, 267; Tây giáp thửa 158; Nam giáp lộ 10m; Bắc giáp thửa 162, 163, 164, 165, việc chuyển nhượng là trọn thửa. Ngoài ra, không nhận chuyển nhượng của ai khác. Đất này gia đình bà quản lý, sử dụng từ năm 1999. Đến đầu năm 2020, ông bà xây hàng rào thì ông Ng ngăn cản tranh chấp một phần diện tích (đo đạc thực tế là 309,5m² hướng Nam), đất này từ khi mua của bà M đến nay gia đình để làm ao chứa nước không làm gì khác, trên đất vẫn còn ống cống do bà lấp đặt từ khi mua đất.

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ng, ngoài ra bà D không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 100, 106, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Ng, ông Phạm Ng Tr, bà Phạm Kim N, ông Phạm Ng Th, ông Phạm Châu Ng đối với ông Lê Đức L, bà Dương Thị D;

+ Công nhận ông Ng, ông Tr, bà N, ông Th, ông Châu Ng được sử dụng phần đất diện tích 309,5 m² (kèm bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 06/6/2021). Có tứ cận cụ thể:

Hướng Bắc giáp thửa 40, dài 20,5m + 1,8m.

Hướng Tây giáp thửa 346, dài 15,04m.

Hướng Nam giáp đường 10m, dài 21,3m.

Hướng Đông giáp tách thửa 95, dài 13,47m.

+ Diện tích đất bà Dương Thị D và ông Lê Đức L đã được cấp là 3925 m² không thay đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03681 do UBND huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/7/1999.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Ng về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M và bà Dương Thị D.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 27/4/2022, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà D trình bày tranh luận: đất này bà mua của bà M trọn thửa, có hợp đồng xác định rõ tứ cận, hiện tại trên đất tranh chấp có ống cống do bà lắp đặt từ khi mua và vợ chồng bà không hỏi ông Ng mua đất, cũng không có hứa trả $\frac{1}{2}$ diện tích như lời ông Ng nói, đất bà sử dụng đóng thuế hàng năm và đã được cấp GCNQSDĐ. Khi mua đất từ bà M thì trên đất đã có cây lâu năm như cây cao, cây dừa và cây bình bát và một số loại cây khác nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng.

Ông Ng trình bày: đất tranh chấp có nguồn gốc của ông ngoại ông là ông C mua năm 1953, có làm giấy tờ. Sau đó, ông C cho cha mẹ ông. Hiện nay, gia đình ông vẫn đang sử dụng đất xung quanh phần đất tranh chấp, vị trí đất này nằm trong thửa 174. Năm 1993, cha ông có đi đăng ký cấp GCNQSDĐ với thửa 174 nhưng Nhà nước chỉ cấp diện tích được cấp giấy là 261 m^2 , bị thiếu phần tranh chấp theo sơ đồ đo đạc. Hiện nay, đất bà D đang quản lý có diện tích $4.303,6 \text{ m}^2$, tức thừa diện tích 309 m^2 nên phần đất này là của gia đình ông là có căn cứ. Trên đất tranh chấp bà D có đặt ống cống nhỏ chỉ để thoát nước, bà D đóng thuế diện tích 3925 m^2 chứ không đóng thuế hết diện tích $4.303,6 \text{ m}^2$.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội D: kháng cáo của bà D là có căn cứ. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của bà D, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bà Dương Thị D kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội D: ông Ng đại diện gia đình ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà D trả lại diện tích đất 356,5m² (23m x 15,5 m) đo đạc thực tế diện tích 309 m². Bà D, ông L không đồng ý.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà D thấy rằng:

[3.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy, phần đất các đương sự tranh chấp được xác định như sau:

- Đất gia đình nguyên đơn có 01 thửa là 174 diện tích 216 m² giáp ranh với đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ ngày 08/12/1993 do ông Phạm Văn B (cha ông Ng) đứng tên.

- Đất bà D được sử dụng tại thửa 278, diện tích đất 3925 m², tờ bản đồ số 5/299 được cấp GCNQSDĐ năm 1999 (tương ứng thửa 40, tờ bản đồ số 24 diện tích 4.303,6 m²).

- Phần đất tranh chấp diện tích 309,5 m² thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp LB, xã LTN, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh, hiện nay do bà D đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Về chứng cứ: ông Ng cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp của ông ngoại ông là ông C mua vào năm 1953. Sau đó, ông C cho cha mẹ ông là cụ Phạm Văn B (chết năm 2010) và cụ Nguyễn Thị T (chết năm 2002). Ông B, bà T chết để lại phần đất tranh chấp trên nhưng không có di chúc. Lúc còn sống cha mẹ ông có đi đăng ký kê khai đất này trong thửa 174 tờ bản đồ số 5 nhưng Nhà nước chỉ cấp một phần thửa 174 diện tích 216 m² còn lại do bà D bao chiếm. Bà D cho rằng đất bà đang sử dụng (hiện ông Ng tranh chấp) là do bà nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị M vào năm 1999 (trộn thửa) ngoài ra không còn chuyển nhượng của ai khác, trước khi nhận chuyển nhượng thì đất này bà M được cấp GCNQSDĐ diện tích đất 3925 m² thửa 278, tờ bản đồ số 5/299.

Xét lời trình bày của ông Ng: trong quá trình giải quyết ông Ng có xuất trình “*tờ bán ruộng hạng ba lập vào năm 1953*”. Tuy nhiên, văn bản này không đầy đủ tính pháp lý để xem là chứng cứ, vì sau năm 1975 đến nay nhà nước có nhiều văn bản hướng dẫn người dân đăng ký đất đai làm căn cứ quản lý Nhà nước, nhưng gia đình ông Ng không đăng ký đất này theo quy định của pháp luật, lúc còn sống cha mẹ ông cũng không khiếu nại việc ông cho là Nhà nước cấp thiếu đất. Tại hồ sơ đăng ký đất của ông Phạm Văn B (cha ông Ng) thì ông B chỉ đăng ký thửa 174 với diện tích 216 m² (bút lục 145), không đăng ký diện tích nào khác trong thửa 278, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh Nhà nước cấp đất thửa 174 thiếu diện tích.

- Xét lời trình bày của bà D về việc bà D nhận chuyển nhượng đất từ bà M có hợp đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Đất bà D quản lý mặc dù thửa diện tích so với giấy tờ nhưng vẫn trong một thửa, đúng hiện trạng bà D nhận chuyển nhượng từ bà M vào năm 1999 – nay không thay đổi hình thể và theo Công văn số 922/UBND ngày 09/8/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành “*thửa đất 278 tờ bản đồ 05 (Bản đồ CT-299) xã LTN, thị xã Hòa Thành do bà*

Dương Thị D đứng tên quyền sử dụng đất chưa được tách thửa, hợp thửa, diện tích chênh lệch 378,6m² là sai số đo đạc 02 lần đo giữa hệ thống bản đồ 299 và bản đồ VN -2000, gia đình ông Ng trước giờ không có đăng ký thửa đất 278”.

- Lời khai của bà Lê Thị M cho rằng “đất bà M khi chuyển nhượng cho bà D không có đường đi” nhận thấy lời khai của bà M là không chính xác, vì tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà D, ông L có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành ngày 15/5/1999 (bút lục số 124) thì về tứ cận đất của bà M hướng Nam giáp lộ 10, thửa 174.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà Lê Thị M và kết quả đo đạc thực tế đất bà D đang sử dụng tại thửa 278 tờ bản đồ 5/299 diện tích là 4303,6 m², tăng 378,6 m² so với GCNQSDĐ và buộc bà D, ông L trả cho gia đình ông Ng diện tích 309,5 m² trong thửa 278 là chưa đánh giá toàn diện về chứng cứ của vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh Ng, ông Phạm Ng Tr, bà Phạm Kim N, ông Phạm Ng Th, ông Phạm Châu Ng đối với bà Dương Thị D, ông Lê Đức L diện tích 309,5 m² trong thửa 278, tờ bản đồ số 05 (tương ứng thửa 40, tờ bản đồ số 24).

[4] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định giá: ông Ng phải chịu 5.343.000 đồng, ghi nhận ông Ng đã nộp và thanh toán xong ở cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Ng phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326 theo loại không có giá ngạch.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị D.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh Ng, ông Phạm Ng Tr, bà Phạm Kim N, ông Phạm Ng Th, ông Phạm Châu Ng đối với bà Dương Thị D, ông Lê Đức L diện tích 309,5 m² trong

một phần thửa 278 tờ bản đồ số 5 (tương ứng thửa 40, tờ bản đồ số 24), đất tọa lạc tại ấp LB, xã LTN, huyện Hòa Thành, Tây Ninh (hiện bà D, ông L đang quản lý sử dụng).

2. Về chi phí tố tụng: ông Phạm Minh Ng phải chịu 5.343.000 đồng, ghi nhận ông Ng đã nộp và thanh toán xong ở cấp sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Minh Ng phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 đồng theo Biên lai thu số 0008757 ngày 21/5/2020 và Biên lai thu số 0020505 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, Tây Ninh. Hoàn trả cho ông Phạm Minh Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án. Hoàn trả lại bà Dương Thị D số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0020718 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, Tây Ninh

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm